

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pesatnya pembangunan dan perkembangan Ekonomi di Indonesia semakin tahun semakin meningkat. Hal tersebut ditandai dengan semakin pesatnya laju perekonomian di Indonesia. Di dalam perkembangan tersebut menunculkan bidang-bidang yang terus berkembang di berbagai aspek khususnya di bidang kredit dalam perbankan yang menimbulkan adanya kerjasama antara para pihak dan menghasilkan hubungan hukum yang mengikat serta mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban di antara para pihak terkait. Hubungan hukumnya yang timbul dari adanya perjanjian atau kesepakatan. Kebutuhan akan rumah sebagai salah satu kebutuhan primer dan pemenuhan kebutuhan perumahan akan menjadi penting dalam proses pembangunan perekonomian di Negara Indonesia.

Pemenuhan atas perumahan semakin hari diharapkan semakin meningkat namun bagi mereka yang termasuk golongan menengah oleh karena keterbatasan ekonomi namun ingin tetap memiliki rumah bukanlah sebuah masalah yang besar. Mengingat beberapa penyedia jasa keuangan menyediakan cara pembelian rumah dengan mencicil dalam jangka waktu yang telah ditetapkan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

sebagai salah satu program dari pemerintah. Berbicara masalah kredit tidaklah terlepas dari Bank sebagai sebuah lembaga penyedia jasa keuangan di Indonesia.

Menurut ketentuan Undang Undang Pokok Perbankan 1967 dalam Pasal 1 huruf a yang dimaksud dengan bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Sedangkan yang dimaksud dengan lembaga keuangan menurut undang undang tersebut adalah semua badan yang melalui kegiatannya di bidang keuangan menarik uang dari dan menyalurkannya kedalam masyarakat (vide pasal 1 huruf b).¹

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan/atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.²

Pengertian Kredit menurut Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11 tentang Perbankan berbunyi :

“Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

¹ Edy Putra Tje’Aman, 1969, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta:Liberty, hlm.7.

² *Ibid*, hlm.1.

Di dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan melibatkan beberapa pihak baik dari Nasabah selaku debitur, Bank sebagai penyedia jasa keuangan yang disebut kreditur serta Developer selaku penyedia/pelaku usaha perumahan. Di dalam proses ini tidak terlepas dari adanya hubungan hukum yang mengikat antara para pihak terkait berupa perjanjian dan kesepakatan untuk melakukan hak serta kewajiban yang tertuang di dalam perjanjian yang telah disepakati. Kesepakatan itu menimbulkan adanya tanggungjawab hukum yang mengikat diantara para pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Apabila dalam kepentingan tersebut terjadi kesalahan dan para pihak melanggar perjanjian serta yang dapat didasarkan pada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka penulis didalam hal ini ingin mengkaji dan meneliti permasalahan tersebut ke dalam penulisan skripsi dengan judul **“ANALISIS TENTANG TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)”**.

B. Pembatasan dan Rumusan Masalah

Untuk menentukan ruang lingkup maupun objek penelitian sehingga kajian dapat dilakukan secara lebih terarah, fokus pada sasaran yang dikaji, serta menghindari perluasan masalah dan untuk mempermudah penulis dalam

pengumpulan data mengenai hubungan dan tanggungjawab hukum dalam yang mengikat para pihak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses perjanjian antara para pihak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?
2. Bagaimana hak dan kewajiban antara para pihak serta peraturan yang berlaku terhadap kepemilikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?
3. Bagaimana tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses perjanjian para pihak baik antara Nasabah dengan Developer, Developer dengan Bank dan Bank dengan Nasabah.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban serta peraturan yang berlaku terhadap kepemilikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara para pihak.
3. Untuk mengetahui tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan di atas, maka manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Terhadap Peneliti

Memberikan pengetahuan tentang perkembangan yang terjadi dalam ruang lingkup di bidang ilmu hukum serta menambah wawasan bagi peneliti untuk dapat menjawab pokok permasalahan yang diangkat dan dikaji dalam penelitian ini.

2. Manfaat Terhadap Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat digunakan memberikan sumbangan kepada masyarakat apabila masyarakat tersebut menginginkan proses jual beli namun secara kredit sehingga mengetahui kedudukan hukum dalam perjanjian pemilikan rumah tersebut.

3. Manfaat Terhadap Ilmu Pengetahuan

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.
- b. Memberikan informasi sebagai literatur maupun referensi yang dapat dijadikan rujukan untuk penelitian tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

E. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah pendekatan normatif yaitu karena di dalam penelitian ini yang dicari adalah asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, dalam tanggungjawab hukum tentang perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehingga dapat diketahui lebih lanjut tentang legalitas dan tanggungjawab hukum terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang tanggungjawab hukum dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

3. Sumber Data

Sumber lain dicari dengan melalui penelitian :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan penulis untuk mendapatkan data sekunder dengan menggunakan bahan hukum :

1) Bahan Hukum Primer terdiri dari :

- (a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- (b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- (c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- (d) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- (e) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- (f) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa literatur, hasil penelitian, maupun artikel terkait dalam tanggungjawab hukum terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

3) Bahan Hukum Tersier

Untuk menunjang bahan hukum primer yang meliputi Kamus Hukum.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian ini dilakukan guna mendapatkan data primer yang dapat diperoleh melalui :

1) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan dengan mengambil lokasi penelitian yang sesuai dengan penelitian yang penulis akan susun yakni pada PT. Aristo Kurnia Alam di Sukoharjo. Lokasi tersebut dipilih karena penulis bertempat tinggal di Kabupaten Sukoharjo, sehingga dapat mempermudah penulis di dalam proses penyusunan dan pencarian data dalam penelitian ini.

2) Subyek Penelitian

Berupa pihak ataupun orang yang didalam penelitian ini adalah Direktur PT. ARISTO KURNIA ALAM, Pegawai bagian Kredit rumah pada Bank BTN Syariah cabang Slamet Riyadi Surakarta. Bentuk hubungan hukum berupa perjanjian yang mengikat diantara para pihak dalam penyelenggaraan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. ARISTO KURNIA ALAM.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan kegiatan yang dilakukan dengan mengumpulkan, mempelajari, menghimpun ketiga bahan-bahan hukum

tersebut di atas yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti terkait dengan tanggungjawab hukum terhadap kredit pemilikan rumah (KPR).

b. Studi Lapangan

Digunakan oleh penulis untuk mencari data primer dengan menggunakan :

1) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan ini berisi hal-hal yang akan ditanyakan kepada narasumber terkait dengan objek penelitian sehingga dapat memberi kejelasan bagi penulis dalam memperoleh dan mengolah data primer dalam penelitian ini.

2) Wawancara

Wawancara ini dipergunakan untuk mengumpulkan data primer, dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin dengan pihak pihak terkait yang dipandang memahami tentang objek yang diteliti.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis atau cara yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah dengan metode analisis kualitatif dengan melalui peraturan peraturan yang ada hubungannya dengan tanggungjawab hukum terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan penelitian lapangan

yang berupa pendapat responden yang kemudian di lakukan analisis secara kualitatif dan dicari pemecahanya yang kemudian dapat ditarik kesimpulan atas hasil penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini mempunyai sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I yaitu pendahuluan yang berisi tentang latar belakang perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metodologi penelitian, dan sistematika skripsi.

Bab II yaitu tinjauan pustaka yang menguraikan tentang tinjauan umum tentang kredit pemilikan rumah (KPR), hubungan hukum antara para pihak, hak dan kewajiban dan tanggungjawab hukum tentang perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR).

Bab III yaitu hasil penelitian dan pembahasan tentang proses perjanjian antara para pihak dalam KPR, hak dan kewajiban para pihak serta tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dilakukan di Bank BTN Cabang Kota Surakarta dan PT. Aristo Kurnia Alam.

Bab IV yaitu penutup yang menguraikan tentang hasil kesimpulan dari penelitian dan pembahasan penulis serta berisikan saran yang ditujukan kepada pihak yang berkaitan dalam skripsi ini.